

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 96/2024/DS-ST
Ngày 25-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Văn Cơ

Ông Nguyễn Văn Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2023/TLST-DS ngày 9-10-2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2024/QĐXXST-DS ngày 21-8-2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tăng Thị Ánh S, sinh năm 1993; địa chỉ đăng ký thường trú: Ấp X, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ hiện trú: Nhà trọ số A đường P, Khóm E, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1969; địa chỉ nơi cư trú: Số A, đường K, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 16-11-2023. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trịnh Phước T1, sinh năm 1988; địa chỉ nơi cư trú: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13-9-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tăng Thị Ánh S có người đại diện theo ủy quyền trình bày cho rằng ngày 6-11-2022, bà S có thỏa thuận đặc cọc số tiền 39.000.000 đồng cho bị đơn ông T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số

1360, tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 15 ngày. Đồng thời ông T1 cam kết là đất này không tranh chấp và không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa. Nếu có tranh chấp hoặc quy hoạch, giải tỏa thì ông T1 sẽ trả lại tiền cho bà S. Đến ngày 11-11-2022, bà S và ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà S đã giao đủ số tiền 390.000.000 đồng cho ông T1 (khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 đề nghị chỉ ghi giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng để ông T1 được giảm thuế thu nhập cá nhân). Ngày 7-12-2022, bà S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 425573 đối với thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, qua thông tin báo chí thì bà S được biết thửa đất bà nhận chuyển nhượng trên thuộc diện quy hoạch, giải tỏa để làm cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng theo Nghị quyết 60/2022/QH15 ngày 16-6-2022. Nên bà S gặp ông T1 để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và yêu cầu trả lại tiền cho bà S như đã cam kết nhưng ông T1 né tránh không thực hiện. Ngày 02-3-2023, bà S nhận được Thông báo số 453/TB-UBND về việc thu hồi diện tích 506,8m² đất trong thửa đất mà bà S đã nhận chuyển nhượng của ông T1. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông T1 theo quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự, buộc ông T1 trả lại cho bà S 390.000.000 đồng; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 425573, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà S ngày 7-12-2022 và bà S sẽ trả lại thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông T1.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27-3-2024, bị đơn ông Trịnh Phước T1 trình bày cho rằng khi ông chuyển nhượng thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho bà S thì ông không biết thửa đất đó thuộc quy hoạch, giải tỏa để làm cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng. Nay bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông không đồng ý, vì khi giao dịch thì hai bên thuận mua vừa bán, không ai ép buộc ai.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện; bị đơn vắng mặt không lý do; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn vắng mặt chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 425573 ngày 7-12-2022, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 390.000.000

đồng, nguyên đơn trả lại cho bị đơn thửa đất số 1360; tuyên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Ánh S là tranh chấp dân sự về “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trịnh Phước T1 cư trú ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên thụ lý, xét xử sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên toà, nguyên đơn vắng mặt có người đại diện tham gia phiên toà; bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định cá nhân nguyên đơn giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cá nhân bị đơn, vì vậy khẳng định yêu cầu cá nhân bị đơn có nghĩa vụ với cá nhân nguyên đơn. Xét thấy, việc tự quyết định, định đoạt các nội dung như trên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Qua trình bày của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở khẳng định: Ngày 6-11-2022, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1360); đến ngày 11-11-2022, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 7-12-2022, nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 425573; ngày 02-03-2023, nguyên đơn được biết diện tích 506,8m² của thửa đất số 1360 bị thu hồi để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 (Thông báo số 453/TB-UBND ngày 02-03-2023 của Ủy ban nhân dân huyện M); ngày 15-11-2023, Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 1475/QĐ-UBND thu hồi diện tích 502,8m² để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 (đoạn qua địa bàn xã Đ, huyện M) (đợt 7); ngày 16-11-2023, Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành Quyết định số 1479/QĐ-UBND phê duyệt dự toán chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho nguyên đơn số tiền 174.075.400 đồng.

[4] Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-11-2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

DG 425573, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 7-12-2022, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 390.000.000 đồng và nguyên đơn sẽ trả lại thửa đất số 1360 cho bị đơn. Vì nguyên đơn cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1360 thì bị đơn có cam kết thửa đất này không có tranh chấp và không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa, nếu có tranh chấp hoặc quy hoạch, giải tỏa thì bị đơn sẽ trả tiền nhận chuyển nhượng lại cho nguyên đơn; điều kiện này được ghi nhận tại mục 1.2 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-11-2022. Đến ngày 02-03-2023, nguyên đơn được biết diện tích 506,8m² của thửa đất số 1360 trên bị thu hồi để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 (qua Thông báo số 453/TB-UBND của Ủy ban nhân dân huyện M) thì đây là điều kiện hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự.

[5] Qua xem xét mục 1.2 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-11-2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có ghi nhận: *“Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật (không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa)”* (bút lục số 47-48). Thấy rằng việc cam kết trên là tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn cũng cho rằng khi bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 1360 cho nguyên đơn thì bị đơn không hay biết thửa đất đó thuộc diện quy hoạch, giải tỏa để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1; khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên tự nguyện giao kết không ai ép buộc ai. Qua Tòa án xác minh địa phương những người có quyền sử dụng đất gần vị trí thửa đất số 1360 trên thì người dân địa phương chỉ nghe thông tin có dự án cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng đi qua địa phương nhưng không biết cụ thể đất của ai, diện tích bao nhiêu sẽ bị ảnh hưởng bởi Dự án. Đến khoảng tháng 4-5-6/2023 khi có đoàn đo đạc kiểm đếm xuống kiểm tra mới biết chính xác đất của ai vào Dự án (bút lục số 115). Nguyên đơn khởi kiện nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 6-11-2022 hay thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11-11-2022 thì bị đơn biết rõ ràng thửa đất số 1360 thuộc diện quy hoạch, giải tỏa để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 hoặc có tài liệu, chứng cứ chứng minh thời điểm đó thửa đất số 1360 đã được xác định thuộc diện quy hoạch, giải tỏa để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 và bị đơn biết nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn.

[6] Như vậy, có cơ sở xác định thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 11-11-2022 thì nguyên đơn và bị đơn đều hoàn toàn không biết thửa đất

1360 trên có một phần thuộc diện quy hoạch, giải tỏa để thực hiện Dự án thành phần 4 thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1 nên hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, tự nguyện thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp đồng nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực và đến ngày 7-12-2022 nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 401 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn và bị đơn có cam kết điều kiện sau thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng nếu thửa đất 1360 trên thuộc diện quy hoạch, giải tỏa thì bị đơn sẽ trả tiền nhận chuyển nhượng lại cho nguyên đơn hay là điều kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11-11-2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 425573, buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền 390.000.000 đồng, nguyên đơn trả bị đơn thửa đất số 1360 là không có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Qua những phân tích như đã nêu trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10] Nguyên đơn có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14,

ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Ánh S về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-11-2022 giữa bà Tăng Thị Ánh S và ông Trịnh Phước T1 đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 1360, diện tích 524,6m², tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Đông giáp đất bà Lý Thị Thu H: 7,98m + 27,21m;
- Tây giáp đất ông Trịnh Phước T1: 19,24m + 15,53m;
- Nam giáp đất ông Trịnh Phước L: 8,74m + 6,26m;
- Bắc giáp Bờ kênh Đường bê tông: 15m.

2. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Ánh S về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 425573, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Tăng Thị Ánh S ngày 7-12-2022 và buộc ông Trịnh Phước T1 trả lại cho bà Tăng Thị Ánh S số tiền 390.000.000 đồng, bà Tăng Thị Ánh S trả lại cho ông Trịnh Phước T1 thửa đất số 1360, diện tích 524,6m², tờ bản đồ số 6, toạ lạc ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm bà Tăng Thị Ánh S phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.050.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010326 ngày 5-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, hoàn trả cho bà Tăng Thị Ánh S số tiền đã nộp 9.450.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án trên.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 25.304.140 đồng buộc bà Tăng Thị Ánh S phải chịu. Do bà Tăng Thị Ánh S đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền 25.304.140 đồng trên, nên bà Tăng Thị Ánh S đã thực hiện xong nghĩa vụ về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Nhân